

RICEVUTO

-5 DIC. 2019

Da: adriano@immagina.ch  
Oggetto: licenza edilizia a posteriori 11 giugno 2019  
Data: 5 dicembre 2019 15:04  
A: MUNICIPIO STABIO cancelleria@stabio.ch  
Cc: adriano heitmann adriano@immagina.ch  
Ccn:: Giovanni Cathieni giovanni.cathieni@caffecondor.ch, Mauro Durini ma.durini@bluewin.ch, Liliana Della Casa lilianadellacasa@hotmail.com, Katia Fabris katia.fabris@bluewin.ch, Simone Castelletti simone.castelletti@bluewin.ch, Luca Binzoni binzoni@balegal.ch, Nadia Bianchi nadia.bianchimombe@gmail.com, Adriano Heitmann a7111@bluewin.ch

Questa interpellanza è anticipata via eMail alla cancelleria comunale e spedita in copia a municipali e consiglieri comunali di Stabio.

#### Interpellanza:

**Licenza edilizia a posteriori (2016-0106) rilasciata il 11 giugno 2019 ad una impresa edile per la costruzione di un deposito (110 m2) ex-novo in zona agricola.**

#### Premesse:

il piano regolatore vieta la costruzione di "tunnel" a nord della strada cantonale del Gaggiolo (art. 32 cpv 3 PR). Ampliamenti in zona agricola sono consentiti solo se "non sostanziali" (art. 32, cpv 4 PR). Il PR non ammette costruzioni industriali nuove nei "fuorizona".  
Le regole SUL/SAL in caso di edificazioni devono essere rispettate su tutto il territorio comunale. Inoltre:

- L'istante è un impresario edile, non un agricoltore, tanto meno un coltivatore diretto;
- l'edificazione del tunnel fisso in policarbonato non è un'opera di "manutenzione" (come formulata nella domanda di costruzioni a posteriori in oggetto) bensì una costruzione ex novo;
- il fondo in oggetto non è urbanizzato; ossia non dispone di allacciamento alla fogna. Ne consegue che non è edificabile;
- la costruzione del tunnel/deposito è stata terminata il 30 novembre 2015;
- il rilascio delle licenze edilizie è competenza dei municipio;
- nei "fuorizona" i municipi non possono rilasciare licenze edilizie se il Cantone manda un preavviso negativo;
- nei "fuorizona" il Municipio non è tenuto (non è autorizzato?) di rilasciare una licenza edilizia se l'edificazione in oggetto lede le norme comunali, cantonali, federali in materia edilizia. E ciò anche se l'ufficio dell'agricoltura cantonale preavvisa favorevolmente l'opera.

#### Sullo stesso mappale:

un vecchio pollaio/deposito (mq 81) in zona Montalbano è stato trasformato in cantina per la produzione di 4000 litri vino a titolo hobbistico (Licenza edilizia del 2014).

Il tunnel/deposito in oggetto ha una superficie di 110 m2. Già questo dato non rientra nei parametri ammessi da SUL/SAL per cui la LE non può essere concessa.

Nella licenza edilizia in oggetto il proprietario e l'istante impresario edile) informano anche il Municipio che l'attività enologica/artigianale/industriale non è più hobbistica (attualmente 18'000/25'000 bottiglie) bensì appunto artigianale/industriale. Ne deriva che questa attività non è più conforme al PR e tanto meno conforme alle disposizioni di pianificazione cantonali e federali. Presumo che il lodevole Municipio, il signor Segretario e il legale del Municipio (avv. Cereghetti) siano perfettamente al corrente degli aspetti giuridici della fattispecie visto che gli eventi edificatori nel comparto ex-Miatton si susseguono dalla fine 2013. Per cui non è questa la sede per ricordare all'autorità i vincoli a cui sono soggetti i terreni "fuorizona" in materia edilizia.

Con la presente interpello il lodevole Municipio, avvalendomi delle facoltà concesse dalla LOC (art. 66) e dal Regolamento comunale (art. 18):

Preso atto delle premesse sopra esposte interpello il lodevole Municipio sui seguenti temi:

1. Con quale base legale il Municipio ha rilasciato la licenza edilizia in oggetto, sapendo che questa edificazione viola diverse norme di Piano regolatore, diverse norme cantonali e federali in materia di protezione dell'ambiente e della pianificazione del territorio?
2. Nel caso in cui il Municipio rilasciasse la licenza edilizia all'impresario edile (istante) per un deposito in fuorizona, significa che su tutto il territorio comunale i proprietari possono edificare *ad libitum* (ossia senza domanda di costruzione e tanto meno licenza edilizia)? E il cittadino potrà edificare in zone edificabile e non, indiscriminatamente?
3. La strategia di edificare senza licenza edilizia per poi in seguito "sanare a posteriori", pur essendo legale, è prassi comune a Stabio?
4. Come mai, dal 30 novembre 2015 detto deposito viene utilizzato (con l'avvallo del comune quale organo di controllo) pur non avendo ottenuto il certificato di "abilità" e tanto meno ottenuto una licenza edilizia?

Con ossequio

Adriano Heitmann  
consigliere comunale indipendente



**ADRIANO HEITMANN**  
P.O. Box 631 CH 6855 Stabio

ADRIANO HEITMANN  
P.O. Box 631 CH 6855 Stabio